Uchwała nr XXXIX/214/2002
Rady Miejskiej w Parczewie
z dnia 28 lutego 2002r.

w sprawie uchwalenia
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Rejonu ul. Kolejowej i Polnej w Parczewie

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. nr 142, poz. 1591), art. 8 ust.1, art.10, art. 26, art. 28 ustawy z lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139, z późn. zm.), a także uchwały nr XXII/139/2000., Rady Miasta i Gminy Parczew z dnia 8 listopada 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Kolejowa – Polna" w Parczewie.

RADA MIEJSKA
uchwala co następuje:

§ 1

1. Zmienia się miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego osiedla "Kolejowa-Polna" w Parczewie, zatwierdzony uchwałą nr XXIV/103/88 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Parczewie z dnia 26 marca 1988r. w granicach obowiązywania tego planu.
2. Plan będący efektem zmiany wspomnianej w ust.1 otrzymuje nazwę "Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego rejonu ul. Kolejowej i Polnej w Parczewie", zwany dalej planem.
3. Plan wymieniony w ust. 2 wyrażony jest w postaci:
   1) ustaleń planu, będących treścią niniejszej uchwały;
   2) rysunku planu w skali 1:1000, będącego załącznikiem do niniejszej uchwały, w zakresie wynikającym z ustaleń zmian planu.
4. W obszarze objętym planem przestają obowiązywać dotychczasowe ustalenia zawarte w miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego osiedla "Kolejowa-Polna" w Parczewie.

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **Planie** - należy przez to rozumieć Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Kolejowej i Polnej w Parczewie;

2. **Uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Parczewie, w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą " Rejon ul. Kolejowej i Polnej w Parczewie";

3. **Przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

4. **Liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie, wyznaczające tereny przeznaczone dla różnych funkcji lub o różnych sposobach zagospodarowania a także pasy drogowe i uliczne;

5. **Podstawowym przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć dominujące przeznaczenie terenu, wyodrębnionego liniami rozgraniczającymi;

6. **Dopuszczalnym przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;

7. **Obszarze** - należy przez to rozumieć obszar funkcjonalny o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

8. **Liniach proponowanych podziałów parcelacyjnych** - należy przez to rozumieć zalecane (lecz nie konieczne) w planie linie podziału na działki budowlane terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

9. **Nieprzekraczalnych liniach zabudowy** (min. odległość od krawędzi jezdni budynków...) - należy przez to rozumieć linię, poza którą plan zakazuje sytuowania budynków;

10. **Powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo; Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, uprawy rolne;

11. **Zabudowie jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć domy jednorodzinne wolnostojące oraz zespoły domów : bliźniaczych, szeregowych, atrialnych, a także małe domy mieszkalne 2-4 rodzinne, o wysokości do 3 kondygnacji;

12. **Usługach komercyjnych** - należy przez to rozumieć te funkcje usług typu handel, rzemiosło, gastronomia, które są związane z obsługą mieszkańców terenu w granicach planu, ale również terenu miasta;

13. **Usługach publicznych** - należy przez to rozumieć funkcje usług związane z administracją, kulturą, ochroną zdrowia, opieką społeczną, oświatą - na potrzeby mieszkańców terenu objętego planem oraz mieszkańców miasta.

§ 3

Ustalenia ogólne

1. Zmiany zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego planem muszą uwzględniać zasady rozwoju zrównoważonego. W szczególności nie mogą naruszać walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

2. Dopuszcza się, z zastrzeżeniem ust. 3, inwestowanie jedynie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem (funkcją) oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów - oznaczonych na rysunku planu odrębnymi symbolami i wyodrębnionych za pomocą linii rozgraniczających.

3. W poszczególnych obszarach funkcjonalnych wyznacza się strefy zainwestowania - oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy. Poza nimi dopuszczalna jest jedynie adaptowana zabudowa istniejąca (w tym również zabytkowa).

4. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i modernizację obiektów adaptowanych. Działania te przy obiektach zainteresowania konserwatorskiego należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie.

5. Wewnątrz obszarów funkcjonalnych dopuszcza się strefę zieleni ogrodowej.

6. W poszczególnych terenach dopuszcza się lokalizację, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tych terenów, nie przedstawionych na rysunku planu obiektów i sieci infrastruktury gazowej, energetycznej, wodnej, kanalizacyjnej i telekomunikacyjnej oraz obiektów gospodarki odpadami nie związanych z podłożem, służących bezpośredniej obsłudze tych terenów.

7. W liniach rozgraniczających ulic ustala się budowę infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi obszaru objętego planem.

8. Dopuszcza się rozpoczęcie użytkowania nowo-wznoszonych i modernizowanych obiektów mieszkalnych, gospodarczych, usługowych i produkcyjnych po uprzednim lub co najmniej równoczesnym uruchomieniu niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej:
   1) przyłączy elektroenergetycznych, wodociągowych i telefonicznych,

2) systemu ogrzewania - opartego na węglu, oleju opałowym, gazie lub elektryczności,
3) systemu odprowadzania ścieków sanitarnych - do kanalizacji zbiorczej lub zbiornika bezodpływowego.

9. Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne niż dotychczasowe, mogą być do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, użytkowane w sposób dotychczasowy. Na terenach tych zakazuje się budowy nowych i rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie oraz remontów generalnych, wymagających wydania pozwolenia na budowę.

10. Wszelka działalność inwestycyjna związana z obiektami figurującymi w ewidencji zabytków musi być uzgodniona z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Lublinie

§ 4

Funkcje terenów

Na terenach wymienionych w §2 ust. 2 dopuszcza się lokalizowanie jedynie następujących, oznaczonych (wymienionych w nazwie terenu) lub dopuszczonych rodzajów zagospodarowania, w rozumieniu zgodnym z Europejską Klasyfikacją Działalności Gospodarczej (EKD), wg określonych dla nich zasad zabudowy i zagospodarowania:

1) **IT - tereny związane z obsługą techniczną** - o ustaleniach:
   a) teren przeznacza się pod obiekty związane z przesyłem energii elektrycznej, bądź obiekty hydrotechniczne,
   b) zakazuje się lokalizowania budynków nie związanych z powyższą gospodarką

2) **KD - drogi dojazdowe** - o ustaleniach:
   a) teren przeznacza się pod drogi publiczne dojazdowe,
   b) ustala się szerokość pasa drogowego na co najmniej 12 m,
   c) dopuszcza się jezdnię szerokości 5,0-6,0 m,
   d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jako min. odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi:
      - zabudowy jednorodzinnej -10,0 m,
   e) ustala się min. odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi - 8,0 m.
   f) budynki oznaczone w rysunku planu jako obiekty zabytkowe oraz adaptowana zabudowa trwała - pozostają w obecnym usytuowaniu, niezależnie od linii rozgraniczających.

3) **KL - drogi lokalne** - o ustaleniach:
   a) teren przeznacza się pod drogi publiczne lokalne,
   b) ustala się szerokość pasa drogowego na co najmniej 15 m,

c) dopuszcza się jezdnię szerokości 5,0-6,0 m,
d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jako min. odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi:
   - zabudowy jednorodzinnej-10,0 m,
   - pensjonatów, itp. - 30 m.
e) ustala się min. odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi - 8,0 m.
f) budynki oznaczone w rysunku planu jako obiekty zabytkowe oraz adaptowana zabudowa trwała - pozostają w obecnym usytuowaniu, niezależnie od linii rozgraniczających.

4) **KZ - drogi zbiorcze**- o ustaleniach:
a) ustala się szerokość pasa drogowego na min. 20 m,
b) dopuszcza się jezdnię szerokości 6,0-7,0 m,
c) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jako min. odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi
   - zabudowy jednokondygnacyjnej- 30 m,
d) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jako min. odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi- 8,0 m.
e) dla ul. Kolejowej - o historycznym przebiegu- ustala się szerokość pasa drogowego - 30,0 m,
   pozostałe parametry drogowe zgodne z podpunktami b),c) i d).
f) budynki oznaczone w rysunku planu jako obiekty zabytkowe oraz adaptowana zabudowa trwała - pozostają w obecnym usytuowaniu, niezależnie od linii rozgraniczających.

5) **KX - drogi pieszo - jezdne,** o ustaleniach:
a) ustala się szerokość pasa drogowego na min. 8,0 m,
b) dopuszcza się utwardzenie całości pasa drogowego,
c) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy jako min. odległość od linii rozgraniczającej budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi - zabudowy jednorodzinnej - 4,0 m,
d) ustala się min. odległość od linii rozgraniczającej - budynków nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi - 2,0 m.

6) **KS - tereny komunikacji samochodowej**, o ustaleniach:
a) teren przeznacza się pod obiekty związane z obsługą komunikacji, np. garaże, parkingi, dworzec autobusowy, itp.
b) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z komunikacją,
c) wprowadza się obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu - zieleni wysokiej i średniej o charakterze izolacyjnym od terenów o innych funkcjach.

7) **MN - zabudowa jednorodzinna** -o ustaleniach:
a) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 500 m² w granicach terenu MN,
b) dopuszcza się realizację wolnostojącej zabudowy gospodarczej,

c) dopuszcza się zabudowanie maks. 30% działki,
d) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 40% powierzchni terenu łącznie;
e) wprowadza się obowiązek zapewnienia możliwości lokalizacji co najmniej jednego garażu lub miejsca do parkowania na każdej działce,
f) ustala się następujące zasady zabudowy mieszkaniowej:
- wysokość do 3 kondygnacji, z możliwością realizacji użytkowego poddasza w ramach trzeciej kondygnacji,
- posadowienie parteru do 0,8 m powyżej najniższego punktu terenu w obrysie budynku,
- wysokość kalenicy- do 12,0 m,
- dach o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem do 45°, z dopuszczeniem; dachów łamanych (tzw. polskich oraz mansardowych) naczółków, lukarn; możliwość realizacji dachów płaskich (przy odpowiednich formach architektonicznych bryły budynku),
- wskazane pokrycie dachu dachówką, blachą, z dopuszczeniem również innych pokryć dachowych.

g) dopuszcza się lokalizację parterowych obiektów usługowych o powierzchni do 40 m², a także użytkowanie części budynków mieszkalnych i gospodarczych dla funkcji usługowych;
h) wyklucza się lokalizację usług wykraczających uciążliwością poza granice władania dysponentów poszczególnych obiektów usługowych, a także usług szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi lub mogących pogorszyć stan środowiska.
i) obowiązuje nasadzanie zieleni izolacyjnej (o charakterze zieleni komponowanej) o szerokości co najmniej 1,0 m od strony dróg klasy Z.

8) **MN/UC- zabudowa jednorodzinna / usługi komercyjne** - o ustaleniach:
a) obowiązują wszystkie ustalenia takie jak w pkt.7, z możliwością przeznaczenia całości terenu pod obiekty związane z gastronomią, handlem, rzemiosłem itp.
b) zakazuje się lokalizacji obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,
c) dopuszcza się lokalizację obiektów o potencjalnej uciążliwości mieszczącej się w granicach władania terenem przez dysponenta tych obiektów.
d) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 30% powierzchni terenu łącznie;

9) **UC- usługi komercyjne,** o ustaleniach:
a) teren przeznacza się pod usługi typu: handel, rzemiosło,
b) zakazuje się lokalizacji obiektów szczególnie uciążliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,
c) dopuszcza się lokalizację obiektów o potencjalnej uciążliwości mieszczącej się w granicach władania terenem przez dysponenta tych obiektów,

d) dopuszcza się lokalizację obiektów o wysokości max. 4 kondygnacji,
e) dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcji mieszkaniowej o powierzchni użytkowej nie większej niż 30% powierzchni użytkowej obiektów usługowych., na warunkach jak dla terenów MN;
f) dopuszcza się zabudowanie łącznie do 40 % powierzchni każdej wydzielonej działki,
g) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 30% powierzchni terenu łącznie;
h) wprowadza się obowiązek zapewnienia w obrębie każdej wydzielonej działki miejsc parkingowych w ilości w pełni zaspokajającej potrzeby wynikające ze sposobu zagospodarowania działki,
i) wprowadza się obowiązek wprowadzania pasów zieleni izolacyjnej pomiędzy działkami o różnych funkcjach.

10) **UP- usługi publiczne -** o ustaleniach:
a) teren przeznacza się pod obiekty związane z: administracją, kulturą, ochroną zdrowia, opieką społeczną, oświatą,
b) ustalenia szczegółowe- jak w pkt. 10 - b, c, d, e, f, g, h, i;
[*uwaga:* podpunkt d) nie dotyczy obiektów o charakterze sakralnym],

11) **W - wody** o ustaleniach:
a) teren przeznacza się pod wody otwarte,
b) dopuszcza się lokalizowanie obiektów hydrotechnicznych w miejscach wskazanych na rysunku planu,
c) dopuszcza się budowę i odtwarzanie urządzeń retencyjnych, nie wskazanych na rysunku planu, o wysokości spiętrzenia do 2 m.

12) **ZC – cmentarze -** o ustaleniach:
a) teren przeznacza się pod obiekty związane z pochówkiem zmarłych,
b) dopuszcza się budowę lub rozbudowę cmentarzy pod warunkiem jednoczesnego nasadzenia pasa zieleni izolacyjnej (wzdłuż granic cmentarzy), o szerokości co najmniej 10 m oraz po uzyskaniu pozytywnej opinii właściwego organu państwowej inspekcji sanitarnej oraz na podstawie projektu zagospodarowania terenu i dokumentacji hydrogeologicznej opracowanej przez uprawnioną jednostkę projektową lub osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia,
c) dopuszcza się lokalizowanie obiektów związanych z funkcją cmentarza, w szczególności służących kultowi religijnemu,
d) nakazuje się uwzględnianie w zagospodarowaniu - parkingów o powierzchni co najmniej 10% całkowitej powierzchni terenu ZC,
e) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 50 m od granicy cmentarza.

13) **ZŁ - zieleń łąkowa -** o ustaleniach:
a) teren przeznacza się pod zieleń łąkową nadrzeczną
b) dopuszcza się przeprowadzanie ciągów pieszych i rowerowych,
c) zakazuje się realizacji jakichkolwiek obiektów o charakterze mieszkalnym czy gospodarczym.
d) dopuszcza się budowę i odtwarzanie urządzeń retencyjnych na terenie łąk, nie wskazanych na rysunku planu, o wysokości spiętrzenia do 2 m.

14) **ZP1 - zieleń parkowa** -o ustaleniach :

a) teren przeznacza się pod zieleń wysoką o charakterze parku,

b) dopuszcza się przeprowadzanie ciągów pieszych i rowerowych, wyznaczanie miejsc postojowych i parkingów oraz przystosowywanie terenu do funkcji wypoczynkowej,

c) dopuszcza się lokalizację parterowych budynków handlowych i usługowych o różnej branży, o jednostkowej powierzchni zabudowy do 30 m²,

d) zakazuje się przeznaczania na cele wymienione w podpunkcie b) i c) więcej niż 10% pow. terenu.

§ 5

Realizacja planu

1. Plan jest podstawą do określenia zasad lokalizacji na obszarze wymienionym w §1 - obiektów budowlanych, a także innych form przekształcania przestrzeni, wymagających ustalenia warunków zagospodarowania terenu;

2. Podstawą do określenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego jest suma, odnoszących się do danego terenu:
   - ustaleń ogólnych (§3)
   - ustaleń dotyczących terenów o poszczególnych funkcjach (§4);

3. W przypadku rozbieżności rozstrzygnięć, odnoszących się do tego samego terenu i dotyczących tego samego przedmiotu lub aspektu zagospodarowania pomiędzy różnymi kategoriami ustaleń wymienionych w ust. 3, obowiązują kolejno:
   - a) ustalenia ogólne (§3)
   - b) ustalenia dotyczące terenów o poszczególnych funkcjach (§4)

4. W warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględnia się również ustalenia dla terenów i obiektów sąsiednich, w szczególności dotyczące obiektów i sieci infrastruktury technicznej.

§ 6

Ustala się stawki procentowe opłaty na rzecz miasta od wzrostu wartości nieruchomości, będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu, w wysokości:

1) 30% wzrostu wartości- dla terenów usług (z wyjątkiem usług wymienionych w ust.2.);

2) 0% wzrostu wartości- dla terenów przewidzianych na obiekty ochrony zdrowia, oświaty, kultury i administracji, infrastruktury technicznej oraz dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania o charakterze ekologicznym, w szczególności zadrzewień.

3) 10% wzrostu wartości - dla terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego

i wielorodzinnego.

§ 7

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

§ 8

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Parczewie.

§ 9

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady

Krzysztof Hawryluk